

# 房地产代建模式将成新趋势

## 房地产周评

处于深度调整周期中的房地产行业，在强有力政策支持下有望实现回暖复苏，重回平稳健康发展轨道。与此同时，一些顺应行业新形势的模式，正在从过去的蓄势待发逐步发展壮大，比如房地产行业的代建模式。房地产代建模式也被称为轻资产模式，其特征就是投资和开发相互分离。过去房地产开发企业需要通过大量融资拿地进行房地产开发，代建模式下，代建企业接受投资方的委托，不再融资拿地，而是仅仅部分或者全程参与房地产的设计、开发、管理和服务等环节。代建企业通过专业的管理和输出标准体系、产品体系、品牌体系以及资源体系，通过输出这些资源为委托方带来价值提升。

房地产代建模式有广泛需求。我国提出，为更好解决新市民、青年人的住房问题，“十四五”时期将在人口净流入大城市筹集建设650万套保障性租赁住房，如此规模的保

障性租赁住房建设任务为代建模式创造机遇。与此同时，我国仍处在城镇化率提升阶段，农村人口进入城市，城市之间的人口流动，以及随着我国进入城市更新阶段，将继续产生房地产开发建设任务，大型国有企业、城投公司拿地后的开发建设管理，可以由有丰富开发经验的房地产开发企业以代建模式承接完成。

从国际经验看，专业细化与分工是房地产行业发展的趋势，而轻资产代建模式顺应房地产开发细分化趋势。以美国为例，房地产开发每一个细分环节，均有相对应的投资商、开发商、承建商、运营商。且轻资产模式在房地产开发领域较为普遍，有报道显示，美国三大房地产巨头均是以轻资产模式运营。

代建业务成为我国房企应对当前行业调整的新方向。较早进入代建业务的绿城管理集团在轻资产领域已探索10年有余。今年以来，不少房企宣布进军代建业务，如龙湖集团推出“龙湖龙智造”代建业务板块。有统计显示，目前已经有包括一些大型头部企业在

内的40余家房地产开发企业布局代建业务。

面对热点城市拿地的高成本，加之当前个别房企出现资金流动性紧张的状况，在资金实力已显不足的情况下，独立拿地开发越来越少，以代建的模式开拓市场不失为一个新选择。今年以来，为地方城投公司提供代建、为出险房企项目进行纾困式代建，是代建市场增量的主要来源。尽管代建业务在整个房地产行业总体占比还不小，由于其轻资产的特征，能维持较低的杠杆率，使得负债率较低。目前，一些房企的代建业务有相对较为可观的利润率。

发展代建模式有助于开发企业更加专注于提升项目开发效率和品质。代建模式是房地产企业从过去集融资、拿地、开发、建设等功能于一身，向专业和细分分工过渡的体现。由于代建模式具有投资和开发相分离的特征，委托方和投资方专注于控制投资收益和风险，代建方则可专注于项目建设本身，能够集中更多精力提升项目建设品质。

代建模式的发展，需要代建企业进一步

提升管理能力以及形成良好的品牌信誉度。业内人士预计，尽管当前一些已经开展代建业务的企业收益尚可，但随着代建领域进入快速发展期，有更多企业进入代建赛道，代建市场规模将进一步扩大，市场竞争也会更加激烈，收益率可能会有所下降。代建企业要在激烈的竞争中胜出，进一步做大做强，需要针对投资主体和购房客户均打造良好的信誉。把开发过程和服务内容标准化，这种标准化将提升整个商业模式效率，能够让投资者、消费者更方便地做出选择，更好地获得收益。同时，既要形成统一的建设和交付标准，也需深入市场满足更广泛的客户需求。作为房地产领域正在发展的一个新方向，地方政府的支持和行业的规范必不可少。



图为南京海关所属太仓海关关员前往“专精特新”企业了解企业生产工艺。杨泽浩摄

以“专精特新”企业为代表的制造业企业，是推动创新、促进就业的重要力量。今年以来，南京海关精准落实通关、查验、保税等业务流程“点对点+全方位”帮扶培育措施，推动“专精特新”企业提升经营管理水平，支持江苏省制造业蓬勃发展。

近日，在南京海关所属太仓海关监管下，苏州依科赛生物科技股份有限公司的一批7520瓶胎牛血清顺利放行。血清是细胞培养技术的“芯片”和生物制药必不可少的关键原料。苏州依科赛生物科技股份有限公司作为中国第一批胎牛血清品牌，已成为中国生物医药上游核心原材料的领军企业之一，并被评为国家级专精特新“小巨人”企业。

“进口胎牛血清市场存在缺口，我们在海关的帮扶下建立了成熟的进口流程和控制体系，目前有稳定的客户群，年进口量约20吨。”公司负责人陈刚介绍，“进口胎牛血清对环境通关时效要求很高，海关需第一时间办理通关手续，保障胎牛血清能尽快投入使用。”

“为助力生物医药产业外贸高质量发展，我们对生物制品企业急需出口或急用物料的货物加快查验，保障企业生产正常运转。”太仓海关查检科科长钱震介绍。太仓海关还积极打造高级认证企业属地查检“特快专列”，已对辖区高级认证企业进口的117票货物优先开展属地查检，并对其中需送实验室检测的货物加急抽样送检。

除了生物制药之外，新能源也是“专精特新”企业驰骋的赛道之一。在无锡恩捷新材料科技股份有限公司的生产车间，看着正在组装的进口设备，综管部部长周锦祺总算定了心：“我们专注于锂电池隔膜、涂布膜、水处理膜等新能源材料的开发、制造、销售，是我市专精特新‘小巨人’企业。这批进口设备能按计划到货组装，得益于海关的全程指导，还帮我们办理了鼓励项目和免税确认，确保设备以最快速度实现通关。”据了解，在南京海关所属无锡海关的政策指导下，今年该公司已办理免税确认17票，节约税款709.9万元，省下的真金白银将用于产品开发。

江苏南通新帝克单丝科技股份有限公司是专注于大直径功能聚合物单丝研发、生产和销售的国家级“专精特新”企业。在得知公司有扩建2条新生产线的需求后，南京海关所属南通海关第一时间上门了解项目建设情况。“海关为我们提供了有针对性的税收优惠政策指导，为2台大型进口设备办理征免税确认通知书，节约了进口税收成本80余万元。”南通新帝克单丝科技股份有限公司副总经理马海东说。

今年以来，南京海关积极落实国家减税降费政策，在江苏省内开展减免税快审业务，并研发上线“经贸规则计算器”，实现不同自贸协定项下进口商品关税税率查询和RCEP原产地享惠条件智能识别，定制“最优享惠组合”助企享受协定优惠政策红利。近日，在南京海关所属金港海关的帮助下，国家级专精特新“小巨人”企业江苏贝尔机械有限公司成功自助打印了中国—巴基斯坦优惠原产地证书，顺利将两条总价值57万美元的PE/PP薄膜撕破清洗回收生产机组和PE/PP薄膜造粒生产机组发往巴基斯坦，凭该证书预计可享受2.85万元的进口国关税减免。

南京海关有关负责人表示，下一步将持续深化海关改革，依托重点实验室的技术优势，积极进行“专精特新”中小企业高质量发展公共服务平台创建工作。此外，将优化引导“专精特新”中小企业申请知识产权海关备案，提升“专精特新”企业产业链、供应链稳定性，助力“小巨人”汇聚起高质量发展强大动能。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王墨晗

# 深化高质量对外开放

本报记者 冯其予

## 产业聚焦·贸易强国篇

党的十八大以来，我国实行更加积极主动的开放战略，构建面向全球的高标准自由贸易区网络，加快推进自由贸易试验区、海南自由贸易港建设，共建“一带一路”成为受欢迎的国际公共产品和国际合作平台。

如今，我国成为140多个国家和地区的主要贸易伙伴，货物贸易总额居世界第一，吸引外资和对外投资居世界前列，形成更大范围、更宽领域、更深层次对外开放格局。

党中央统筹中华民族伟大复兴战略全局和世界百年未有之大变局，在党的二十大报告中指出，推动货物贸易优化升级，创新服务贸易发展机制，发展数字贸易，加快建设贸易强国。多位专家在接受经济日报记者采访时表示，加快建设贸易强国，是对我国新时期外贸发展作出的统领式战略安排，是我国外贸高质量发展的深化版。

### 实现从量到质提升

改革开放40多年来，对外贸易成为我国经济增长重要驱动力。随着我国对外开放步伐的加快，在区域布局上，实现了从沿海沿边开放到设立自贸试验区、自由贸易港；在开放层次上，实现了从商品和要素流动型开放向规则等制度型开放转变。我国对外贸易发展呈现出由点及面、从小到大、从量到质的递进式变化。

“贸易强国的概念不能简单理解为规模或是国际竞争力。”中国国际经济交流中心美欧研究部副部长、研究员张莱楠接受采访时说，贸易强国有其深层次的战略内涵，是一个层次丰富的战略体系设计，“加快建设贸易强国是从战略高度上，从中国长远发展历史进程的站位给对外贸易发展指明了方向”。

过去10年，我国经济结构调整不断深入，产业结构不断优化，创新能力不断提升，对外贸易高质量发展取得明显进展。从贸易方式看，一般贸易已经占到我国贸易总额的六成左右；从贸易结构看，中西部地区进出口占比显著提高，民营企业带动作用更加突出，汽车、船舶等高技术含量、高附加值产品逐步成为新的增长点。“贸易新业态新模式不断涌现，尤其是以数字化为载体的贸易形态发展趋势越来越迅猛，在一定程度上成为主导外贸增量部分的主力。”张莱楠表示。

“新冠肺炎疫情加速了全球贸易数字化转型进程。”张莱楠分析认为，线下贸易正在逐步向线上转移，不仅在消费端，同时生产端也在向线上转移。伴随供应链加速数字化转型，以及工业互联网向更大范围、更深程度、更高水平迈进，无论是贸易结构、贸易模式，还是贸易业态都在不断演变，不断出现新的增长引擎。

此外，随着我国产业链不断向中上游攀升，民营企业自身的出口竞争力越来越强。2019年民营企业成为我国第一大外贸主体，2021年其进出口的占比达到了48.6%，接近一半。同时，对外开放平台如自贸试验区、海南自由贸易港、跨境电商综合试验区、综合保税区等，都在贸易高质量发展中发挥着贸易创新平台的积极作用。

“加快推进贸易强国建设的提出，要注意国际国内两个背景。”中国宏观经济研究院对外经济研究所研究员杨长涛接受记者采访时表示，从国际看，全球市场增量空间明显收窄，必须通过提高质量来赢得更多贸易发展空间和优势；从国内看，推动高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务，对外贸易也要通过贸易大国向贸易强国的转变，将提高质量和效益作为核心任务，“我国对外贸易就处于一个由大到强，加快转变方式、加快优化结构、加快提高质量的关键阶段”。

### 增强动力补齐短板

近年来，我国积极打造市场化法治化国际化营商环境，加快建设开放型经济新体制。通过自贸试验区、自由贸易港不断先行先试，发挥了很好的示范引领作用，有力地促进了贸易高质量发展。因此还是要坚持扩大开放，发挥进博会等的溢出带动效应，以中国的新发展为世界提供新机遇。同时，通过共建“一带一路”扩大与沿线国家和地区的经贸合作，以投资带动贸易，以贸易促进投资，推动贸易投资融合发展。“下一步应该成为破解外贸萎缩、破解经济全球化逆流很重要的抓手”。

同时，要深度融入全球产业分工体系。“我国应进一步融入全球产业链、供应链、价值链体系。”郑伟表示，一方面，以



贸易港正是承接对接更高标准经贸规则、先行先试、压力测试的战略使命，“从量到质，从浅层次到深层次开放，从要素型开放到制度型开放”。

“贸易强国一般都是产业强国、实体经济强国。”杨长涛分析认为，强大的制造业是贸易强国最坚实的基础。要推动贸易强国建设，最根本的动力还是来自制造业，来自建设制造强国。其次，贸易强国往往也是服务强国，在制造业坚实发展的基础上，要有强大的服务业，这就直接涉及我们培育外贸竞争新优势的问题，包括技术、品牌、质量、服务、标准等，这些都要有强大的服务业来推动，实现制造业和服务业融合发展。此外，贸易强国也往往在贸易规则方面拥有较强影响力。对内，应在贸易自由化便利化方面进一步加大开放力度，通过海南自贸港和自贸试验区的探索提高贸易自由化便利化水平；对外，要支持世界贸易组织(WTO)为核心的多边贸易体制，支持WTO进行必要改革，在新一轮国际经贸规则演变中占据越来越主动的地位，拥有越来越大的话语权和影响力。

当前，新一轮的高标准国际经贸规则正在引领经贸规则的发展。从便利化到自由化，从“边境”规则到“边境后”规则，不仅是关税、配额、数量限制、海关监管等，还包括一些贸易投资的便利化措施，知识产权保护、国企规则以及绿色可持续发展等方面都越来越受到重视。“如果我们不主动推进改革，确实有被排斥在规则之外的风险。”张莱楠表示，贸易强国既看硬实力，又看软实力。贸易强国不只是贸易发展质量上的概念，更有在规则制定上的话语权，“在国际经贸规则制定上的话语权应该由中国第一大贸易国的地位相匹配”。

目前，我国在服务贸易发展质量上还存在一些短板，比如传统服务贸易，如旅行、运输等所占的比重仍然较大。对此，中国服务外包研究中心副研究员郑伟认为，新时期我国应以创新来提升国内产业的整体竞争力水平。在服务贸易领域，应大力提升知识密集型服务业的发展水平，稳步扩大知识密集型服务贸易占比，优化服务贸易结构。同时，应充分利用我国数字经济发展较好较快的优势，加快数字赋能传统产业，鼓励新业态、新模式的发展，创造外贸新增长点。

### 积极应对外需收缩

近年来，特别是疫情暴发至今，世界经济持续疲弱，逆全球化思潮、单边主义、民粹主义对世界经济和贸易损害明显。如何有效应对外需收缩及全球衰退的冲击，是我国外贸面临的迫切问题。

“需要通过优质优价来保持出口竞争力。”杨长涛认为，在全球经济持续不振、外贸萎缩的形势下，市场需求成了最稀缺的资源。因此还是要坚持扩大开放，发挥进博会等的溢出带动效应，以中国的新发展为世界提供新机遇。同时，通过共建“一带一路”扩大与沿线国家和地区的经贸合作，以投资带动贸易，以贸易促进投资，推动贸易投资融合发展。“下一步应该成为破解外贸萎缩、破解经济全球化逆流很重要的抓手”。

同时，要深度融入全球产业分工体系。“我国应进一步融入全球产业链、供应链、价值链体系。”郑伟表示，一方面，以

“一带一路”沿线国家(地区)、RCEP域内国家为重点，加强经贸往来和人文交流，发挥我国产业体系完备和超大规模市场优势，提高在全球产业链、供应链体系中的韧性和黏性；另一方面，利用我国在数字经济领域的发展优势，加快推进产业数字化和数字产业化进程，以数字技术推动我国产业向全球价值链中高端攀升。

当今世界，经济全球化潮流不可逆，任何国家都无法关起门来搞建设，中国也早已同世界经济和国际体系深度融合，同全球很多国家的产业关联和相互依赖程度都较高，内外需市场本身是相互依存、相互促进的。“国内循环越顺畅，越能形成对全球资源要素的引力场。”张莱楠表示，以国内大循环为主体，绝不是关起门来封闭运行，而是通过发挥内需潜力，使国内市场和国际市场更好联通。中国市场潜力的充分激发，将世界各国创造更多需求。

此外，要深度参与全球经济治理。“作为经济全球化和贸易自由化的坚定拥护者、推动者和践行者，新时期我国应积极参与全球经济治理，展现大国担当。”郑伟分析认为，不仅要在WTO框架下推动构建公平、包容、普惠的多边贸易体系，为完善全球经济治理贡献更多中国智慧，同时也要升级现有自由贸易协定，与更多国家和地区签订自贸协定，积极加入国际高水平自贸协定，全面对接国际高标准经贸规则，助力我国更好融入全球经贸规则体系。

## 邮储银行湖州市分行 推进“信用村”建设 助力乡村振兴

家住浙江省安吉县天荒坪镇山河村的老潘，是一位从事山核桃种植的农户，被评为信用用户后，信用快速变现为“真金”，连担保都不用。

一直以来，邮储银行湖州市分行坚守“服务三农”的战略定位，充分发挥网点和地域优势，大力践行普惠金融，服务乡村振兴，用金融“活水”有效解决农户融资难、融资贵问题。

邮储银行湖州市分行将信用体系建设作为深挖农村市场、推动乡村振兴工作的重要抓手，积极探索有效手段和方法，推出面向广大农户无担保、纯信用的线上信用贷款，积极培育农村信用市场。

邮储银行湖州市分行将信用建设、信用用户评定和线上信用贷款相结合，加快农户家庭资产负债融资模式运用和推广。2022年以来，积极开展信用村和信用用户创建工作，打造农户信息大数据平台，加大线上信用贷款投放力度。截至9月底，已累计信用村评定909个，累计信用用户评定1.4万户，累计发放线上信用贷款超2000万元，为300余位农户生产经营提供资金支持，有效满足广大农户多层次、多样化的金融需求。

邮储银行湖州市分行相关负责人介绍：“无抵押、纯信用的线上信用贷款更有利于精准对接农户融资需求，解决农户信息不对称、抵押担保难、经营规模小等融资难题，让广大农户在创业致富过程中更方便、快捷、有效地获得贷款支持。”

下一步，邮储银行湖州市分行将继续加大信用户授信投放力度，以数字化转型深入推进农村信用体系建设，为助力乡村振兴、农村产业发展贡献邮储力量。

(数据来源:邮储银行湖州市分行)

## 中国银行保险监督管理委员会遵义监管分局 关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会遵义监管分局批准予以终止营业，注销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

中国银行股份有限公司遵义市共青支行

批准成立日期:1997年09月01日

住所:贵州省遵义市播州区龙坑镇天池大道欧化家具采购中心B区1层

电话:0851-28408026

机构编码:B0003S352030009

发证机关:中国银行保险监督管理委员会遵义监管分局

许可证流水号:01007717

批准终止营业时间:2022年11月14日